



Haarlem

Raadsstuk

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.:	Doc. nr.: 2013/125367
Afd.: STZ/RB	Kopie:
Reg. datum: 19 APR 2013	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Onderwerp: Vaststelling Structuurvisie Schalkstad 2025

Reg.nummer: 2013/ 24748

1. Inleiding

Op 21 april 2011 heeft de raad voor het project Schalkstad het Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO+) vastgesteld. Op basis van het SDO+ is besloten een structuurvisie op te stellen. De structuurvisie is bedoeld als juridisch kader stellend document aan de hand waarvan de voor het gebied noodzakelijke bestemmingsplannen worden opgesteld. Ook biedt de structuurvisie mogelijkheden tot het toepassen van de Grondexploitatiewet.

Begrenzing Structuurvisie

Het plangebied voor de structuurvisie beslaat het bestaande winkelcentrum en haar directe omgeving. De grenzen worden gevormd door de Europaweg aan de westzijde, de Aziëweg aan de noordzijde en de Briandlaan aan de Oostzijde. De zuidzijde van het plangebied is begrensd door het Roosje Vospad en het gebouw van de huidige bibliotheek aan het Fie Carelsenplein. De bibliotheek, De Europaweg, Aziëweg en Briandlaan zijn onderdeel van het plan.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de Structuurvisie Schalkstad 2025 met identificatienr NL.IMRO. 0392.SV9080001-0003 vast te stellen;
2. geen Milieueffectrapport als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het 'Besluit milieueffectrapportage' op te stellen;

3. Beoogd resultaat

Met de structuurvisie Schalkstad 2025 worden de kaders vastgelegd, waarop de op te stellen bestemmingsplannen worden gebaseerd.

Daarbij wordt de mogelijkheid van kostenverhaal van bovenplanse kosten verankerd in de structuurvisie en wordt door het opnemen van een fasering van de planonderdelen flexibiliteit mogelijk gemaakt.

4. Argumenten

De structuurvisie zorgt voor een integrale benadering door koppeling van het SDO+ met andere relevante beleidsvelden.

In de structuurvisie Schalkstad spelen zowel ruimtelijke, functionele, economische als sociaal-maatschappelijke factoren een rol. Deze factoren zijn geïntegreerd in één integrale visie, waarbij de meest recente beleidsdocumenten zijn meegenomen, waaronder:

- Woonvisie Haarlem 2012-2016
- Haarlem Maatschappelijk op de Kaart
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Structuurvisie openbare ruimte
- Concept Structuurvisie Detailhandel Zuid-Kennemerland 2012-2022

Het verhaal van bovenplanse kosten wordt mogelijk gemaakt

De structuurvisie is voor het verhalen van exploitatiekosten voor algemene voorzieningen buiten het plangebied (zogenoemde bovenplanse kosten) van belang. Belangrijk hierbij is dat het stelsel rechtszekerheid biedt en 'free-riders' niet meer de kans geeft het kostenverhaal te ontwijken.

Bovenplanse kosten kunnen alleen worden verhaald op de initiatiefnemer als een verantwoording is opgenomen in de structuurvisie.
Op het moment dat de gemeente Haarlem het kostenverhaal via het bestuursrechtelijke traject wil regelen, zal een omslagfonds opgericht worden van waaruit verevening kan plaatsvinden.
Vooralsnog is het streven om middels anterieure overeenkomsten de kosten volledig te verhalen op de gebiedsontwikkeling.

Om de risico's te beperken wordt in de structuurvisie een fasering aangebracht
De structuurvisie biedt de mogelijkheid om een fasering in tijd aan te geven voor de totale ontwikkeling. Deze fasering heeft op twee manieren invloed op de risico's rond het project:

1. Door het opnemen van een fasering in de ontwikkeling wordt de samenhang tussen rendabele en onrendabele onderdelen verankerd.
Op deze wijze wordt voorkomen dat ontwikkelaars zich kunnen beroepen op de structuurvisie om alleen de meest financieel aantrekkelijke onderdelen te realiseren.
2. Door het opnemen van een fasering van de planonderdelen wordt flexibiliteit in de snelheid van de ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee de haalbaarheid van het totale project wordt vergroot. Het programma kan binnen de fasering van de structuurvisie worden aangepast om inhoudelijk beter aan te sluiten op de markt op dat moment, zonder de verankering tussen rendabel en onrendabel uit het oog te verliezen.

Voor het project Schalkstad hoeft geen volledige Milieueffectrapportage te worden uitgevoerd.

Door adviesbureau DHV is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage). Op basis van de in deze aanmeldingsnotitie beschreven kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van de potentiële effecten bestaat er geen aanleiding om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.

De inspraakprocedure is doorlopen

De Wet ruimtelijke ordening heeft de procedure omtrent de structuurvisie vormvrij gelaten. De gemeente heeft daarmee de mogelijkheid om te bepalen of en in welke mate inspraak op de visie wordt geboden.

Aangezien in het kader van het opstellen van het SDO+ participatie heeft plaats gevonden en de structuurvisie direct aansluit op het SDO+ is ervoor gekozen om op basis van de inspraakverordening de ontwerp structuurvisie ter inzage te leggen.

Op 11 september 2012 heeft het college ingestemd met de ontwerpstructuurvisie, waarna deze ter kennisname in de commissie Ontwikkeling is behandeld.

Vervolgens heeft het ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegen om de mogelijkheid te bieden inspraakreacties in te dienen.

Gedurende de periode van inspraak zijn 7 inspraakreacties ontvangen, waarvan één is ingetrokken.

De 6 overgebleven reacties hebben niet geleid tot inhoudelijke aanpassing van de structuurvisie. Wel zijn enkele tekstuele aanvullingen gedaan. In het inspraakoverzicht is opgenomen welke wijzigingen zijn doorgevoerd.

5. Kanttekeningen

De marktruimte voor detailhandel in de regio is beperkt.

In de recent opgestelde regionale structuurvisie detailhandel Zuid Kennemerland is een berekening gemaakt van de marktruimte van detailhandel in de regio. Daarnaast is gekeken naar de toekomstige ontwikkelingen die in voorbereiding zijn, de zogenaamde planvoorraad, waar Schalkstad deel van uitmaakt.

Hieruit blijkt dat de planvoorraad de groeipotentie overstijgt.

In de structuurvisie wordt rekening gehouden met de mogelijkheid dat het totale programma zoals dat in het SDO+ is opgenomen, niet in zijn geheel kan worden ontwikkeld.

Om die reden is een bandbreedte aangegeven, waarbinnen de ruimte bestaat om flexibel met de invulling van het programma om te gaan. Deze flexibiliteit, gecombineerd met de gefaseerde uitvoering van de ontwikkelingen moet ervoor zorgen dat de kwaliteit maximaal gewaarborgd wordt.

per fase vindt afstemming plaats met de regionale advies commissie (RAC) detailhandel voor de provincie Noord-Holland-Zuid om tot een goede regionale afstemming te komen.

De ontwikkeling van Schalkstad heeft consequenties voor de verkeersafwikkeling in de omgeving

Voor de totale ontwikkeling van Schalkstad zijn in het verleden verkeersstudies gedaan die uitwijzen dat op de kruisingen Europaweg/Aziëweg, Aziëweg/Amerikaweg, Amerikaweg/Boerhaavelaan en Amerikaweg/Schipholweg mogelijke knelpunten kunnen ontstaan. Deze studies uitgaan van een eindsituatie op lange termijn als alle bouwplannen in Schalkwijk gerealiseerd gaan worden.

Voorlopig is nog onzeker wanneer deze eindsituatie bereikt wordt en of de maximaal opgenomen bandbreedte, zoals in de structuurvisie is benoemd, daadwerkelijk ontwikkeld zal worden. Gelijktijdig met de ontwikkeling van de verschillende plan onderdelen moet bepaald worden welke verkeersaanpassingen noodzakelijk zijn om de toenemende verkeersstromen te faciliteren.

6. Uitvoering

- Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Stadskrant, de Staatscourant en via de gemeentelijke website. De bekendmaking wordt tegelijkertijd via elektronische weg aan Rijk, provincie, waterschap en andere betrokken bestuursorganen gezonden;
- Er wordt een persbericht uitgegeven;
- De vastgestelde structuurvisie wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website beschikbaar gesteld.
- Tegen het besluit tot vaststelling staat geen beroep open.

7. Bijlagen (ter inzage)

- a. Structuurvisie Schalkstad 2025;
- b. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling dossiernr. BA6918-100-100 (concept)
- c. Inspraakoverzicht (ingevoegd in structuurvisie)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. de Structuurvisie Schalkstad 2025 met identificatienummer NL.IMRO.0392.SV9080001-0003 vast te stellen;
2. geen Milieueffectrapport als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het 'Besluit milieueffectrapportage' op te stellen;

Gedaan in de vergadering van **1.1.APR.2013** (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

